



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/01/2025 tại đường dẫn: [www.icon4.com.vn](http://www.icon4.com.vn).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 4/2024

- Văn bản giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước

**Đại diện tổ chức**  
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Đức Lai*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4  
Quý IV/2024



**CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                     | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC              | 2 - 3        |
| Bảng Cân đối kế toán riêng                 | 4            |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 6            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng           | 7 - 8        |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng    | 9 - 40       |

## **CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Số 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 trình bày trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: Investment and Construction Joint Stock Company No4.

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 là: 640.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng chẵn).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CC4.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)   |
| Ông Đào Tiến Dương   | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024) |
| Bà Cao Thị Lan Hương | Thành viên không điều hành           |
| Ông Nguyễn Đức Hà    | Thành viên không điều hành           |
| Ông Nguyễn Đức Lai   | Thành viên                           |
| Ông Đặng Huy Khôi    | Thành viên độc lập                   |

##### **Ban Kiểm soát**

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Bà Trần Thị Loan   | Trưởng ban                             |
| Ông Đỗ Lê Nam      | Thành viên                             |
| Ông Đặng Xuân Hiến | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)   |
| Bà Vũ Thị Khánh Hà | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024) |

##### **Ban Tổng Giám đốc**

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Đức Lai    | Tổng Giám đốc                                |
| Ông Nguyễn Song Hà    | Phó Tổng Giám đốc                            |
| Ông Khuất Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2024) |

## **CÔNG TY CỔ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Số 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

#### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm hoạt động. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



**Nguyễn Đức Lai**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| TÀI SẢN                                                     | MS         | TM          | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                             |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=100+120+130+140+150)    | <b>100</b> |             | <b>734.018.856.370</b>   | <b>612.002.440.596</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>10.225.177.863</b>    | <b>47.375.276.520</b>    |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 10.225.177.863           | 8.187.132.112            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | -                        | 39.188.144.408           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> |             | <b>-</b>                 | <b>10.000.000.000</b>    |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                          | 123        | 5.2         | -                        | 10.000.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>578.657.340.961</b>   | <b>393.385.268.252</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | 5.3         | 307.129.051.854          | 346.658.059.670          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | 5.4         | 232.846.512.073          | 11.405.682.939           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 136        | 5.5         | 43.093.976.044           | 38.641.115.124           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 137        |             | (4.412.199.010)          | (3.319.589.481)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> |             | <b>144.560.666.810</b>   | <b>160.278.213.827</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        | 5.6         | 144.560.666.810          | 160.278.213.827          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                             | <b>150</b> |             | <b>575.670.736</b>       | <b>963.681.997</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                               | 151        | 5.7         | 575.199.624              | 960.070.542              |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 153        | 5.16        | 471.112                  | 3.611.455                |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=210+220+230+240+250+260) | <b>200</b> |             | <b>598.475.458.519</b>   | <b>622.069.500.812</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                        | <b>210</b> |             | <b>14.356.153.800</b>    | <b>14.337.653.800</b>    |
| 6. Phải thu dài hạn khác                                    | 216        | 5.5         | 14.356.153.800           | 14.337.653.800           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                  | <b>220</b> |             | <b>92.789.980.408</b>    | <b>101.228.085.300</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                 | 221        | 5.8         | 79.875.086.330           | 87.612.662.542           |
| - Nguyên giá                                                | 222        |             | 120.284.836.332          | 122.571.740.262          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                    | 223        |             | (40.409.750.002)         | (34.959.077.720)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                  | 227        | 5.9         | 12.914.894.078           | 13.615.422.758           |
| - Nguyên giá                                                | 228        |             | 22.770.855.354           | 22.770.855.354           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                    | 229        |             | (9.855.961.276)          | (9.155.432.596)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                             | <b>230</b> | <b>5.10</b> | <b>142.637.403.496</b>   | <b>150.215.810.380</b>   |
| 1. Nguyên giá                                               | 231        |             | 226.935.142.429          | 226.935.142.429          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                                   | 232        |             | (84.297.738.933)         | (76.719.332.049)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                          | <b>240</b> |             | <b>103.472.423.997</b>   | <b>97.458.176.961</b>    |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                          | 242        | 5.11        | 103.472.423.997          | 97.458.176.961           |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                | <b>250</b> | <b>5.12</b> | <b>241.027.500.000</b>   | <b>252.602.500.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào Công ty con                                   | 251        |             | 241.027.500.000          | 248.602.500.000          |
| 2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh                  | 252        |             | 1.800.000.000            | 1.800.000.000            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 253        |             | 5.500.000.000            | 10.580.000.000           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn               | 254        |             | (7.300.000.000)          | (8.380.000.000)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                             | <b>260</b> |             | <b>4.191.996.818</b>     | <b>6.227.274.371</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                | 261        | 5.7         | 2.256.693.098            | 4.158.039.395            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                           | 262        | 5.13        | 1.935.303.720            | 2.069.234.976            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>                    | <b>270</b> |             | <b>1.332.494.314.889</b> | <b>1.234.071.941.408</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

| NGUỒN VỐN                                      | MS         | TM          | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>            | <b>300</b> |             | <b>591.038.365.733</b>   | <b>484.556.934.616</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>468.272.546.244</b>   | <b>353.694.436.991</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.14        | 136.102.782.419          | 181.377.970.163          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.15        | 128.687.503.993          | 20.095.028.855           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.16        | 7.121.280.653            | 4.170.853.408            |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 3.454.503.654            | 3.376.049.710            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 5.17        | 4.541.146.699            | 4.232.351.699            |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | 5.18        | 7.003.428.632            | 6.867.182.197            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.19        | 44.023.419.428           | 41.957.426.709           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        | 5.20        | 135.045.141.514          | 89.379.234.998           |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   | 322        |             | 2.293.339.252            | 2.238.339.252            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>122.765.819.489</b>   | <b>130.862.497.625</b>   |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 5.18        | 120.538.125.000          | 127.234.687.500          |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 5.19        | -                        | 148.752.000              |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 5.20        | 2.227.694.489            | 3.479.058.125            |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>741.455.949.156</b>   | <b>749.515.006.792</b>   |
| <b>(400 = 410)</b>                             |            |             |                          |                          |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.21</b> | <b>741.455.949.156</b>   | <b>749.515.006.792</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 640.000.000.000          | 640.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 640.000.000.000          | 640.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 38.420.729.455           | 38.420.729.455           |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421        |             | 63.035.219.701           | 71.094.277.337           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 39.094.277.337           | 43.845.346.580           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 23.940.942.364           | 27.248.930.757           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.332.494.314.889</b> | <b>1.234.071.941.408</b> |
| <b>(440 = 300+400)</b>                         |            |             |                          |                          |

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bé Thị Trà



Phạm Thị Kiều Trang



Nguyễn Đức Lai

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| CHỈ TIÊU                                                      | MS | TM  | Quý IV/2024     | Năm 2024        | Quý IV/2023     | Năm 2023        |
|---------------------------------------------------------------|----|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                               |    |     | VND             | VND             | VND             | VND             |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01 | 6.1 | 178.080.278.033 | 279.502.860.072 | 181.125.240.680 | 417.590.459.452 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                               | 02 |     | -               | -               | -               | -               |
| Doanh thu thuần về bán hàng và                                |    |     |                 |                 |                 |                 |
| 3. cung cấp                                                   | 10 | 6.1 | 178.080.278.033 | 279.502.860.072 | 181.125.240.680 | 417.590.459.452 |
| dịch vụ (10 = 01-02)                                          |    |     |                 |                 |                 |                 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                           | 11 | 6.2 | 165.968.625.527 | 247.230.166.067 | 162.929.037.919 | 377.118.651.587 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 |     | 12.111.652.506  | 32.272.694.005  | 18.196.202.761  | 40.471.807.865  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21 | 6.3 | 16.514.097.025  | 21.436.731.026  | 14.675.800.008  | 21.411.050.358  |
| 7. Chi phí tài chính                                          | 22 | 6.4 | 926.883.418     | 4.065.577.228   | 2.898.089.474   | 11.803.361.239  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                     | 23 |     | 926.883.418     | 4.065.577.228   | 1.818.089.474   | 6.223.361.239   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết        | 24 |     | -               | -               | -               | -               |
| 8. Chi phí bán hàng                                           | 25 |     | -               | -               | -               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 26 | 6.5 | 6.249.536.659   | 19.164.302.640  | 5.813.245.065   | 18.528.945.008  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                   | 30 |     | 21.449.329.454  | 30.479.545.163  | 24.160.668.230  | 31.550.551.976  |
| {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}                                  |    |     |                 |                 |                 |                 |
| 11. Thu nhập khác                                             | 31 | 6.6 | 63.002.239      | 122.145.284     | 1.270.657       | 112.109.782     |
| 12. Chi phí khác                                              | 32 | 6.6 | 2.279.197.949   | 2.838.625.368   | 93.830.089      | 147.967.339     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                               | 40 | 6.6 | (2.216.195.710) | (2.716.480.084) | (92.559.432)    | (35.857.557)    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                             |    |     |                 |                 |                 |                 |
| 14. thuế                                                      | 50 |     | 19.233.133.744  | 27.763.065.079  | 24.068.108.798  | 31.514.694.419  |
| (50 = 30+40)                                                  |    |     |                 |                 |                 |                 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 51 | 6.7 | 1.956.396.833   | 3.168.191.459   | 1.902.090.638   | 3.558.832.406   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                | 52 | 6.8 | 33.482.814      | 133.931.256     | 33.482.814      | 133.931.256     |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)  | 60 |     | 17.243.254.097  | 24.460.942.364  | 22.132.535.346  | 27.821.930.757  |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc

Bế Thị Trà

Phạm Thị Kiều Trang

Nguyễn Đức Lai



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| CHỈ TIÊU                                                             | MS | TM | Năm 2024<br>VND   | Năm 2023<br>VND  |
|----------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |    |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                              | 01 |    | 27.763.065.079    | 31.514.694.419   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                          |    |    |                   |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 |    | 16.016.511.776    | 33.882.604.318   |
| - Các khoản dự phòng                                                 | 03 |    | 1.092.609.529     | 2.087.433.461    |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                        | 05 |    | (21.499.712.846)  | (16.911.050.358) |
| - Chi phí lãi vay                                                    | 06 |    | 4.065.577.228     | 6.223.361.239    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động     | 08 |    | 27.438.050.766    | 56.797.043.079   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 |    | (177.255.797.840) | (49.930.472.305) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                            | 10 |    | 15.717.547.017    | 14.308.749.984   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 |    | 62.055.797.928    | (41.466.826.487) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12 |    | 2.286.217.215     | 455.950.691      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                | 14 |    | (4.065.577.228)   | (6.223.361.239)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15 |    | (3.558.832.406)   | (9.289.206.299)  |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 |    | (465.000.000)     | (465.000.000)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                        | 20 |    | (77.847.594.548)  | (35.813.122.576) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |    |    |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác    | 21 |    | (6.014.247.036)   | (17.284.269.265) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 |    | 62.981.820        | -                |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác      | 24 |    | 10.000.000.000    | 10.000.000.000   |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25 |    | -                 | (58.815.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26 |    | 11.575.000.000    | 10.312.500.000   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 |    | 12.446.418.227    | 16.092.405.934   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                            | 30 |    | 28.070.153.011    | (39.694.363.331) |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

| CHỈ TIÊU                                                | MS | TM  | Năm 2024          | Năm 2023          |
|---------------------------------------------------------|----|-----|-------------------|-------------------|
|                                                         |    |     | VND               | VND               |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính             |    |     |                   |                   |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                   | 33 |     | 174.663.229.677   | 202.550.156.623   |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                              | 34 |     | (130.248.686.797) | (164.000.540.059) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu              | 36 |     | (31.787.200.000)  | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            | 40 |     | 12.627.342.880    | 38.549.616.564    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)          | 50 |     | (37.150.098.657)  | (36.957.869.343)  |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60 |     | 47.375.276.520    | 84.333.145.863    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 |     | -                 | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)        | 70 | 5.1 | 10.225.177.863    | 47.375.276.520    |

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

  
**Bé Thị Trà**

Kế toán trưởng

  
**Phạm Thị Kiều Trang**

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**Tổng Giám đốc**

   
**Nguyễn Đức Lai**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty Cổ phần được Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2006, đăng ký thay đổi các lần, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/4/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 0103010772 sang mã số doanh nghiệp 0100105574, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22/12/2020 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 về việc tăng vốn điều lệ.

Tên tiếng anh: Investment and Construction Joint Stock Company No4.

Tên viết tắt: ICON4.

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 10/10/2022 là: 640.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã CC4.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 37 người (Tại ngày 31/12/2023 là 34 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý môi giới vật tư thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất; Sản xuất thiết bị điện, đồ điện dân dụng;
- Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, hệ thống điện, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sửa chữa, bảo trì bảo hành thiết bị máy móc, cơ khí điện, điện tử, tin học;
- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ - xe máy, kinh doanh khí đốt hoá lỏng, chiết nạp chai khí đốt hoá lỏng;
- Vận tải dịch vụ vận tải đường thủy, kinh doanh hàng hoá bằng ô tô;
- Khai thác, chế biến lâm, nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ tổ chức du lịch, dịch vụ lưu trú khách sạn, kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát, dịch vụ thể dục thể thao vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác và kinh doanh cát xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị điện cơ khí, gia công máy móc, cơ khí, điện tử, tin học;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm: Xây lắp dân dụng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

**Các đơn vị trực thuộc Công ty bao gồm:**

| <u>Tên đơn vị</u>                                                                                                                                                                              | <u>Địa chỉ</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u> | <u>Hiện trạng</u>                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Xí nghiệp Xây dựng số 1                                                                                                                                                                        | Hà Nội         | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Xí nghiệp Thi công và Cơ giới                                                                                                                                                                  | Hà Nội         | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Xí nghiệp Xử lý nền móng và Xây dựng                                                                                                                                                           | Hà Nội         | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng                                                                                                                                                                   | Hà Nội         | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Xí nghiệp Thủ đô                                                                                                                                                                               | Hà Nội         | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh (i)                                                                                                                                                             | Bắc Ninh       | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Chi nhánh Công ty tại Hưng Yên                                                                                                                                                                 | Hưng Yên       | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động                    |
| Chi nhánh Công ty tại Thái Nguyên (ii)                                                                                                                                                         | Thái Nguyên    | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế |
| Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4 (iii)                                                                                                                                                          | Đà Nẵng        | Đầu tư xây dựng các công trình    | Đã ngừng hoạt động và đóng mã số thuế |
| (i) Ngày 18/12/2024 đã có thông báo của Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Bắc Ninh chấm dứt hoạt động của chi nhánh Công ty tại Bắc Ninh;                                                                |                |                                   |                                       |
| (ii) Ngày 12/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 tại Thái Nguyên; |                |                                   |                                       |
| (iii) Ngày 22/01/2024, Công ty nhận được thông báo của Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Đà Nẵng về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty Xây dựng số 4.                                 |                |                                   |                                       |

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

| <u>Tên</u>                             | <u>Địa chỉ</u> | <u>Hoạt động kinh doanh chính</u> | <u>Tỉ lệ góp vốn</u> | <u>Tỉ lệ lợi ích</u> | <u>Tỉ lệ biểu quyết</u> |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Công ty con</b>                     |                |                                   |                      |                      |                         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS        | Hà Nội         | Thi công xây dựng                 | 51%                  | 51%                  | 51%                     |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam        | Hà Nội         | Kinh doanh bất động sản           | 66,27%               | 66,27%               | 66,27%                  |
| <b>Công ty liên kết</b>                |                |                                   |                      |                      |                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4.2 | Hà Nội         | Đầu tư Xây dựng                   | 30%                  | 30%                  | 30%                     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

**3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Các khoản đầu tư khác:*** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 06 - 32       |
| Máy móc và thiết bị      | 05 - 10       |
| Thiết bị văn phòng       | 03 - 08       |
| Phương tiện vận tải      | 06 - 10       |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 32 năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng tòa nhà 243A Đê La Thành, Đống Đa, Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 25 - 30       |

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán tại thời điểm lập Báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành;
- Chi phí phải trả khác.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác*****Hợp đồng xây dựng***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                        | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                               | 379.469.239           | 103.149.836           |
| Tiền gửi ngân hàng                     | 9.845.708.624         | 8.083.982.276         |
| Các khoản tương đương tiền             | -                     | 39.188.144.408        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | -                     | 39.188.144.408        |
| <b>Tổng</b>                            | <b>10.225.177.863</b> | <b>47.375.276.520</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                      | 31/12/2024 (VND) |                | 01/01/2024 (VND)      |                       |
|----------------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| <b>Ngắn hạn</b>      | -                | -              | <b>10.000.000.000</b> | <b>10.000.000.000</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | -                | -              | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>10.000.000.000</b> | <b>10.000.000.000</b> |

**5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

|                                       | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>307.129.051.854</b> | <b>346.658.059.670</b> |
| Công ty Cổ phần Trung Đô              | 4.830.848.115          | 4.830.848.115          |
| Công ty TNHH Riverview Lương Sơn      | 11.782.576.310         | 12.629.283.764         |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản TASECO | 226.813.728.595        | 251.217.097.460        |
| Các đối tượng khác                    | 63.701.898.834         | 77.980.830.331         |
| <b>Tổng</b>                           | <b>307.129.051.854</b> | <b>346.658.059.670</b> |

Trong đó:

**Phải thu khách hàng là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

226.816.955.376 251.217.097.460

**5.4. Trả trước cho người bán**

|                                                     | 31/12/2024             | 01/01/2024            |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                     | VND                    | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>232.846.512.073</b> | <b>11.405.682.939</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS                     | 103.674.634.267        | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam | 9.574.359.030          | -                     |
| Công ty Cổ phần FECON                               | 72.019.059.536         | -                     |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Phúc Lộc Thanh Hóa         | -                      | 1.739.336.586         |
| Công ty TNHH Hồng Đạt                               | 9.526.572.000          | -                     |
| Các đối tượng khác                                  | 38.051.887.240         | 9.666.346.353         |
| <b>Tổng</b>                                         | <b>232.846.512.073</b> | <b>11.405.682.939</b> |

Trong đó:

**Trả trước người bán là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

103.674.634.267 -

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.5. Phải thu ngắn hạn khác***Đơn vị tính: VND*

|                                            | 31/12/2024            |          | 01/01/2024            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                            | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>43.093.976.044</b> | -        | <b>38.641.115.124</b> | -        |
| Ký cược, ký quỹ                            | 79.999.300            | -        | -                     | -        |
| Tạm ứng                                    | 16.606.685.128        | -        | 20.877.767.320        | -        |
| Phải thu khác                              | 26.407.291.616        | -        | 17.763.347.804        | -        |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (cổ tức)   | -                     | -        | 1.700.000.000         | -        |
| Công ty cổ phần xây dựng IKCONS (cổ tức)   | 10.200.000.000        | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO | 5.808.957.223         | -        | 5.318.644.424         | -        |
| Phải thu khác                              | 10.398.334.393        | -        | 10.744.703.380        | -        |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>14.356.153.800</b> | -        | <b>14.337.653.800</b> | -        |
| Ký cược, ký quỹ                            | 14.356.153.800        | -        | 14.337.653.800        | -        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>57.450.129.844</b> | -        | <b>52.978.768.924</b> | -        |
| <i>Trong đó:</i>                           |                       |          |                       |          |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>          | <b>16.008.957.823</b> | -        | <b>7.018.644.424</b>  | -        |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>      |                       |          |                       |          |

**5.6. Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

|                                     | 31/12/2024             |          | 01/01/2024             |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 3.816.469.872          | -        | 3.750.994.872          | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 140.744.196.938        | -        | 156.527.218.955        | -        |
| <b>Tổng</b>                         | <b>144.560.666.810</b> | -        | <b>160.278.213.827</b> | -        |

**5.7. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

|                                | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                | <b>575.199.624</b>   | <b>960.070.542</b>   |
| Chi phí công cụ dụng cụ        | 13.875.681           | 40.875.932           |
| Chi phí chờ phân bổ            | 561.323.943          | 919.194.610          |
| <b>Dài hạn</b>                 | <b>2.256.693.098</b> | <b>4.158.039.395</b> |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng      | 349.464.988          | 546.947.926          |
| Chi phí sửa chữa lớn           | 1.123.115.132        | 3.387.402.312        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 784.112.978          | 223.689.157          |
| <b>Tổng</b>                    | <b>2.831.892.722</b> | <b>5.118.109.937</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng<br>cụ quản lý | Tổng            |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                      |                                       |                             |                 |
| Số dư tại 01/01/2024          | 109.998.161.252           | 7.890.814.586        | 2.935.894.092                         | 1.746.870.332               | 122.571.740.262 |
| Tăng trong năm                | -                         | -                    | -                                     | -                           | -               |
| Giảm trong năm                | -                         | 2.199.533.930        | -                                     | 87.370.000                  | 2.286.903.930   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 2.199.533.930        | -                                     | 87.370.000                  | 2.286.903.930   |
| Số dư tại 31/12/2024          | 109.998.161.252           | 5.691.280.656        | 2.935.894.092                         | 1.659.500.332               | 120.284.836.332 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                      |                                       |                             |                 |
| Số dư tại 01/01/2024          | 28.329.535.920            | 3.834.300.498        | 2.053.130.211                         | 742.111.091                 | 34.959.077.720  |
| Tăng trong năm                | 6.184.282.200             | 926.203.824          | 192.603.036                           | 434.487.152                 | 7.737.576.212   |
| Khấu hao trong năm            | 6.184.282.200             | 926.203.824          | 192.603.036                           | 434.487.152                 | 7.737.576.212   |
| Giảm trong năm                | -                         | 2.199.533.930        | -                                     | 87.370.000                  | 2.286.903.930   |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 2.199.533.930        | -                                     | 87.370.000                  | 2.286.903.930   |
| Số dư tại 31/12/2024          | 34.513.818.120            | 2.560.970.392        | 2.245.733.247                         | 1.089.228.243               | 40.409.750.002  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                      |                                       |                             |                 |
| Tại 01/01/2024                | 81.668.625.332            | 4.056.514.088        | 882.763.881                           | 1.004.759.241               | 87.612.662.542  |
| Tại 31/12/2024                | 75.484.343.132            | 3.130.310.264        | 690.160.845                           | 570.272.089                 | 79.875.086.330  |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 2.960.432.701 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 5.199.646.631 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 65.698.344.922 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 69.342.709.942 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

|                               | Quyền<br>sử dụng đất | Giá trị<br>thương hiệu | TSCĐ vô<br>hình khác | Tổng           |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                        |                      |                |
| Số dư tại 01/01/2024          | 21.690.855.354       | 1.000.000.000          | 80.000.000           | 22.770.855.354 |
| Tăng trong năm                | -                    | -                      | -                    | -              |
| Giảm trong năm                | -                    | -                      | -                    | -              |
| Số dư tại 31/12/2024          | 21.690.855.354       | 1.000.000.000          | 80.000.000           | 22.770.855.354 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                        |                      |                |
| Số dư tại 01/01/2024          | 8.103.432.609        | 1.000.000.000          | 51.999.987           | 9.155.432.596  |
| Tăng trong năm                | 684.528.684          | -                      | 15.999.996           | 700.528.680    |
| Khấu hao trong năm            | 684.528.684          | -                      | 15.999.996           | 700.528.680    |
| Giảm trong năm                | -                    | -                      | -                    | -              |
| Số dư tại 31/12/2024          | 8.787.961.293        | 1.000.000.000          | 67.999.983           | 9.855.961.276  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                        |                      |                |
| Tại 01/01/2024                | 13.587.422.745       | -                      | 28.000.013           | 13.615.422.758 |
| Tại 31/12/2024                | 12.902.894.061       | -                      | 12.000.017           | 12.914.894.078 |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 1.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 1.000.000.000 đồng).

**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

| Khoản mục                              | 01/01/2024      | Tăng<br>trong năm | Giảm<br>trong năm | 31/12/2024      |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                 |                   |                   |                 |
| Nguyên giá                             | 226.935.142.429 | -                 | -                 | 226.935.142.429 |
| - Nhà                                  | 226.935.142.429 | -                 | -                 | 226.935.142.429 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 76.719.332.049  | 7.578.406.884     | -                 | 84.297.738.933  |
| - Nhà                                  | 76.719.332.049  | 7.578.406.884     | -                 | 84.297.738.933  |
| Giá trị còn lại                        | 150.215.810.380 | (7.578.406.884)   | -                 | 142.637.403.496 |
| - Nhà                                  | 150.215.810.380 | (7.578.406.884)   | -                 | 142.637.403.496 |

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2024 bao gồm phần diện tích sàn văn phòng kinh doanh cho thuê thương mại tại Dự án 243A, Đề La Thành, quận Đống Đa, Hà Nội. Doanh thu trong năm từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư là 15.305.719.072 đồng, giá vốn tương ứng với hoạt động này là 6.031.847.340 đồng.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang***Đơn vị tính: VND*

|                                      | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024            |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                      | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án Đôn Lương Hà Nam               | 478.489.303            | 478.489.303            | -                     | -                      |
| Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu (i) | 102.170.911.144        | 102.170.911.144        | 97.182.707.361        | 97.182.707.361         |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 823.023.550            | 823.023.550            | 275.469.600           | 275.469.600            |
| <b>Tổng</b>                          | <b>103.472.423.997</b> | <b>103.472.423.997</b> | <b>97.458.176.961</b> | <b>97.458.176.961</b>  |

**(i): Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu kéo dài:**

- Mục đích: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu nhà ở thấp tầng (nhà vườn), khu hỗn hợp cao tầng (nhà ở, dịch vụ công cộng, văn phòng, khách sạn), nhà trẻ.
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS ngày 10/12/2011 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

Đến thời điểm ngày 31/12/2024, dự án được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023. Theo đó:

- Quy mô sử dụng đất: 38.550 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Ô đất thấp tầng TT-01, TT-02 và TT-03 có diện tích lần lượt 5.448 m<sup>2</sup>, 3.386 m<sup>2</sup> và 6.961 m<sup>2</sup>;
  - + Lô đất HH-02A để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2.726,1 m<sup>2</sup>;
  - + Ô đất HH-01 để đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dịch vụ công cộng, thương mại và văn phòng 6.247 m<sup>2</sup>;
  - + Ô đất NT để xây dựng nhà trẻ, mẫu giáo 4.033 m<sup>2</sup>;
  - + Còn lại đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật 9.749 m<sup>2</sup>.
- Vốn đầu tư của dự án khoảng 1.875,623 tỷ đồng, trong đó vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư khoảng 392 tỷ đồng (chiếm khoảng 20,9% tổng vốn đầu tư), còn lại khoảng 1.483, 623 tỷ đồng là vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác.
- Tiến độ thực hiện: Đến quý IV/2025.

Đến ngày 31/12/2024, Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy phép môi trường số 127/GPMT-UBND. Hiện nay, chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục: Điều chỉnh Quyết định giao đất số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009, triển khai thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, mẫu giáo, thực hiện hoàn tất thủ tục công tác GPMB đối với phần diện tích đất công do UBND Phường Trung Văn quản lý và xin xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và một số các công việc cần thiết khác của Dự án.

- Đối với hạng mục nhà ở xã hội tại ô đất HH02A đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đã bàn giao nhà ở cho người mua nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

|                                                         | Tỷ lệ       |                  | 31/12/2024             |                | 01/01/2024             |                        |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                                                         | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc                | Giá trị hợp lý | Dự phòng               | Giá trị hợp lý         |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                           |             |                  | <b>241.027.500.000</b> |                |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS                         | 51,0%       | 51,0%            | 51.000.000.000         |                | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam                         | 66,27%      | 66,27%           | 190.027.500.000        |                | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)               | 50,50%      | 0,00%            | -                      |                | -                      | -                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>           |             |                  | <b>1.800.000.000</b>   |                |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2               | 30,0%       | 30,0%            | 1.800.000.000          |                | (1.800.000.000)        | (1.800.000.000)        |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                              |             |                  | <b>5.500.000.000</b>   |                |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân (ii) | 4,0%        | 4,0%             | -                      |                | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần SAHABAK                                 | 5,0%        | 5,0%             | 5.500.000.000          |                | (5.500.000.000)        | (5.500.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (iii)         | 0,00%       | 0,00%            | -                      |                | -                      | (1.080.000.000)        |
| <b>Tổng</b>                                             |             |                  | <b>248.327.500.000</b> | <b>(iv)</b>    | <b>(7.300.000.000)</b> | <b>(8.380.000.000)</b> |

- (i): Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30/01/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương. Đồng thời, Công ty chấm dứt các nội dung cam kết trả nợ thay Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global từ ngày 30/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1 tại Công văn số 562/2023/CV-ICON4 ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Công ty.

(ii): Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 07/8/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân;

(iii): Trong năm, Công ty thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 25/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5;

(iv): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.13 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|                                                                                                   | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                   | VND                  | VND                  |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                    | <b>1.935.303.720</b> | <b>2.069.234.976</b> |
| Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 1.935.303.720        | 2.069.234.976        |
| <b>Tổng</b>                                                                                       | <b>1.935.303.720</b> | <b>2.069.234.976</b> |

**5.14 Phải trả người bán**

|                                                       | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                       | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>136.102.782.419</b> | <b>136.102.782.419</b> | <b>183.684.958.001</b> | <b>183.684.958.001</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4.2             | -                      | -                      | 4.532.908.022          | 4.532.908.022          |
| Công ty TNHH Xây dựng và phát triển hạ tầng Ánh Dương | 642.477.181            | 642.477.181            | 642.477.181            | 642.477.181            |
| Công ty TNHH Boho Decor                               | -                      | -                      | 1.297.816.002          | 1.297.816.002          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco            | -                      | -                      | 17.600.000             | 17.600.000             |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS                       | 19.051.163.994         | 19.051.163.994         | 2.306.987.838          | 2.306.987.838          |
| Các đối tượng khác                                    | 116.409.141.244        | 116.409.141.244        | 174.887.168.958        | 174.887.168.958        |
| <b>Tổng</b>                                           | <b>136.102.782.419</b> | <b>136.102.782.419</b> | <b>183.684.958.001</b> | <b>183.684.958.001</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                        |                        |                        |                        |
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                     | <b>19.495.860.008</b>  | <b>19.495.860.008</b>  | <b>7.578.882.995</b>   | <b>7.578.882.995</b>   |
| (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)                        |                        |                        |                        |                        |

**5.15 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn**

|                                                                                                        | 31/12/2024             | 01/01/2024            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                                                        | VND                    | VND                   |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                                                                    | 12.680.037.126         | 12.680.037.126        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 386 - Công trình nâng cấp QL1 - Bình Định-Xí nghiệp cơ giới | 6.538.455.070          | 6.538.455.070         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO                                                             | 108.592.494.563        | -                     |
| Các đối tượng khác                                                                                     | 876.517.234            | 876.536.659           |
| <b>Tổng</b>                                                                                            | <b>128.687.503.993</b> | <b>20.095.028.855</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                       |                        |                       |
| <b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>                                                   | <b>108.592.494.563</b> | <b>-</b>              |
| (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)                                                                         |                        |                       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

|                                           | 01/01/2024           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm | 31/12/2024           |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                           | <b>4.170.853.408</b> | <b>12.436.340.013</b>    | <b>9.485.912.768</b>   | <b>7.121.280.653</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                     | 380.157.673          | 5.049.347.421            | 4.020.810.778          | 1.408.694.316        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 3.558.832.406        | 3.168.191.459            | 3.558.832.406          | 3.168.191.459        |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 229.779.340          | 981.560.924              | 1.009.434.524          | 201.905.740          |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | -                    | 881.810.777              | 881.810.777            | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | 2.083.989            | 2.355.429.432            | 15.024.283             | 2.342.489.138        |
| <b>Phải thu</b>                           | <b>3.611.455</b>     | <b>3.140.343</b>         | -                      | <b>471.112</b>       |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | 3.611.455            | 3.140.343                | -                      | 471.112              |

**5.17 Chi phí phải trả**

|                                | 31/12/2024<br>VND    | 01/01/2024<br>VND    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                | <b>4.541.146.699</b> | <b>4.232.351.699</b> |
| Trích trước chi phí công trình | 3.950.485.027        | 3.950.485.027        |
| Chi phí phải trả khác          | 590.661.672          | 281.866.672          |
| <b>Tổng</b>                    | <b>4.541.146.699</b> | <b>4.232.351.699</b> |

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

|                                                       | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>7.003.428.632</b>   | <b>6.867.182.197</b>   |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                          | 7.003.428.632          | 6.867.182.197          |
| <b>Dài hạn</b>                                        | <b>120.538.125.000</b> | <b>127.234.687.500</b> |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                          | 120.538.125.000        | 127.234.687.500        |
| <b>Tổng</b>                                           | <b>127.541.553.632</b> | <b>134.101.869.697</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                      |                        |                        |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan</i> | <i>133.931.250.000</i> | <i>133.931.250.000</i> |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>                 |                        |                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.19 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                | <b>44.023.419.428</b> | <b>41.957.426.709</b> |
| Kinh phí công đoàn                             | 392.428.783           | 418.553.053           |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                  | 2.180.900.993         | 1.616.202.324         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác              | 41.450.089.652        | 39.922.671.332        |
| <i>Cổ tức phải trả</i>                         | <i>865.148.304</i>    | <i>652.348.304</i>    |
| <i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (i)</i>     | <i>22.760.935.262</i> | <i>21.408.071.754</i> |
| <i>Công ty cổ phần Thành Công E&amp;C (ii)</i> | <i>10.127.590.727</i> | <i>10.127.590.727</i> |
| <i>Thù lao HĐQT và BKS</i>                     | <i>1.063.200.000</i>  | <i>1.256.650.000</i>  |
| <i>Phải trả phải nộp khác</i>                  | <i>6.633.215.359</i>  | <i>6.478.010.547</i>  |
| <b>Dài hạn</b>                                 | <b>-</b>              | <b>148.752.000</b>    |
| Phải trả dài hạn khác                          | -                     | 148.752.000           |
| <b>Tổng</b>                                    | <b>44.023.419.428</b> | <b>42.106.178.709</b> |

**Trong đó:**

(i): Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4 - NHS Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài ngày 10/12/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS; Tỷ lệ góp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 góp 70%, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30%; Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp.

- Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì hai bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết tại phụ lục về việc phân chia phần nhà ở cao tầng và đất ở thấp tầng.

- Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:

+ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận;

+ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.

(ii): Là số tiền phải trả Công ty Cổ phần Thành Công E&C tiền thanh toán thừa khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại số 343-345 Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội ngày 12/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Thành Công E&C.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn**

| 5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn                                 | 31/12/2024         |                 |                 | Trong năm       |                |                       | 01/01/2024 |  | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|------------|--|------------------|
|                                                                   | Số có khả năng trả |                 | Tăng            | Giảm            | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |            |  |                  |
|                                                                   | Giá trị            | nợ              |                 |                 |                |                       |            |  |                  |
| Vay ngắn hạn                                                      | 133.793.777.878    | 133.793.777.878 | 174.663.229.677 | 129.548.686.797 | 88.679.234.998 | 88.679.234.998        |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (1) | 133.793.777.878    | 133.793.777.878 | 164.663.229.677 | 119.548.686.797 | 88.679.234.998 | 88.679.234.998        |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP AB Bank - Chi nhánh Hà Nội                         | -                  | -               | 10.000.000.000  | 10.000.000.000  | -              | -                     |            |  |                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                           | 1.251.363.636      | 1.251.363.636   | 1.251.363.636   | 700.000.000     | 700.000.000    | 700.000.000           |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2) | 251.363.636        | 251.363.636     | 251.363.636     | 200.000.000     | 200.000.000    | 200.000.000           |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3) | 1.000.000.000      | 1.000.000.000   | 1.000.000.000   | 500.000.000     | 500.000.000    | 500.000.000           |            |  |                  |
| Vay dài hạn                                                       | 2.227.694.489      | 2.227.694.489   | -               | 1.251.363.636   | 3.479.058.125  | 3.479.058.125         |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (2) | -                  | -               | -               | 251.363.636     | 251.363.636    | 251.363.636           |            |  |                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 (3) | 2.227.694.489      | 2.227.694.489   | -               | 1.000.000.000   | 3.227.694.489  | 3.227.694.489         |            |  |                  |
| Tổng                                                              | 137.272.836.003    | 137.272.836.003 | 175.914.593.313 | 131.500.050.433 | 92.858.293.123 | 92.858.293.123        |            |  |                  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.20 Vay và nợ tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)**

- (1): Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/913/HĐTDTM ngày 26/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4. Hạn mức cấp tín dụng: 250.000.000.000 đồng; trong đó dư nợ, dư L/C và bảo lãnh thanh toán tại mọi thời điểm tối đa không quá 200.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động (bao gồm cho vay ngắn hạn, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Khách hàng). Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: được quy định xác định theo từng hợp đồng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ, Biện pháp bảo đảm: Theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết giữa 2 bên.
- (2): Hợp đồng tín dụng số 02/2022/913/HĐTDTM ngày 12/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh SGD1 Số tiền vay: 751.363.636 đồng. Mục đích vay: Thanh toán một phần giá trị phương án đầu tư mua xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU. Kỳ hạn vay: 36 tháng. Lãi suất: 8%/năm được áp dụng đến hết ngày 30/6/2023, sau đó thả nổi và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của phương án đầu tư là xe Oto Fortuner K 2022 model IMP GUNI165L-SUTSXU.
- (3): Hợp đồng tín dụng số 01/2023/913/HĐTDTM ngày 05/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4; Hạn mức vay: 9.250.000.000 đồng; Mục đích vay: cho vay các chi phí hợp lý để thực hiện dự án cải tạo, sửa chữa tòa nhà Icon4 Tower; Thời gian vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này; Lãi suất cho vay thả nổi, điều chỉnh 06 tháng/lần và được xác định vào ngày làm việc đầu tiên tháng 1 và tháng 7 hàng năm. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản là các sản phẩm thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội theo các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được giao kết giữa 2 bên;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.21 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

|                                 | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------|
|                                 |                              |                         |                                      | Tổng             |
| Số dư tại 01/01/2023            | 640.000.000.000              | 38.420.729.455          | 43.845.346.580                       | 722.266.076.035  |
| Lãi trong năm trước             | -                            | -                       | 27.821.930.757                       | 27.821.930.757   |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                            | -                       | (465.000.000)                        | (465.000.000)    |
| Thù lao HĐQT không kiêm nhiệm   | -                            | -                       | (108.000.000)                        | (108.000.000)    |
| Số dư tại 31/12/2023            | 640.000.000.000              | 38.420.729.455          | 71.094.277.337                       | 749.515.006.792  |
| Số dư tại 01/01/2024            | 640.000.000.000              | 38.420.729.455          | 71.094.277.337                       | 749.515.006.792  |
| Lãi trong năm nay               | -                            | -                       | 24.460.942.364                       | 24.460.942.364   |
| Chia trả cổ tức (i)             | -                            | -                       | (32.000.000.000)                     | (32.000.000.000) |
| Chia quỹ khen thưởng, phúc lợi  | -                            | -                       | (520.000.000)                        | (520.000.000)    |
| Số dư tại 31/12/2024            | 640.000.000.000              | 38.420.729.455          | 63.035.219.701                       | 741.455.949.156  |

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 15/5/2024 đã thông qua phương án phân phối cổ tức năm 2023 số tiền 32.000.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.21 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                            | <b>31/12/2024</b>      | <b>01/01/2024</b>      |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                            | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | 464.000.000.000        | 464.000.000.000        |
| Đoàn Thị Phương Thảo                       | 128.000.000.000        | 128.000.000.000        |
| Vốn góp của đối tượng khác                 | 48.000.000.000         | 48.000.000.000         |
| <b>Tổng</b>                                | <b>640.000.000.000</b> | <b>640.000.000.000</b> |

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                                  | <b>Năm 2024</b> | <b>Năm 2023</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                 |                 |
| Vốn góp tại đầu năm              | 640.000.000.000 | 640.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm           | -               | -               |
| Vốn góp tại cuối năm             | 640.000.000.000 | 640.000.000.000 |

**d. Cổ phiếu**

|                                                 | <b>31/12/2024</b> | <b>01/01/2024</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | <b>Cổ phiếu</b>   | <b>Cổ phiếu</b>   |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>      | <b>64.000.000</b> | <b>64.000.000</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>   | <b>64.000.000</b> | <b>64.000.000</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 64.000.000        | 64.000.000        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>          | <b>64.000.000</b> | <b>64.000.000</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                              | 64.000.000        | 64.000.000        |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu) | 10.000            | 10.000            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                                           | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                                         | 15.305.719.072         | 15.302.835.787         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                | 49.630.095.011         | 51.262.521.517         |
| Doanh thu hoạt động xây dựng                                              | 214.567.045.989        | 351.025.102.148        |
| <b>Tổng</b>                                                               | <b>279.502.860.072</b> | <b>417.590.459.452</b> |
| Trong đó:                                                                 |                        |                        |
| <i>Doanh thu với các bên liên quan:</i><br>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1) | <i>216.087.001.071</i> | <i>345.669.398.734</i> |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                                 | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 6.031.847.340          | 17.071.601.392         |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp     | 36.148.863.172         | 36.722.362.482         |
| Giá vốn hoạt động xây dựng      | 205.049.455.555        | 323.324.687.713        |
| <b>Tổng</b>                     | <b>247.230.166.067</b> | <b>377.118.651.587</b> |

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                     | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                          | 550.445.431           | 2.854.905.934         |
| Lãi chậm thanh toán                                                                 | 2.276.285.595         | 5.318.644.424         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                         | 18.600.000.000        | 13.237.500.000        |
| Lãi thanh lý đầu tư tài chính                                                       | 10.000.000            |                       |
| <b>Tổng</b>                                                                         | <b>21.436.731.026</b> | <b>21.411.050.358</b> |
| Trong đó:                                                                           |                       |                       |
| <i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i><br>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2) | <i>20.876.285.595</i> | <i>18.556.144.424</i> |

**6.4 Chi phí tài chính**

|                                   | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND       |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay                      | 4.065.577.228        | 6.223.361.239         |
| Lỗ thanh lý khoản đầu tư          | -                    | 4.500.000.000         |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | -                    | 1.080.000.000         |
| <b>Tổng</b>                       | <b>4.065.577.228</b> | <b>11.803.361.239</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                     | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>19.164.302.640</b> | <b>18.528.945.008</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 9.584.142.771         | 10.012.809.015        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 379.858.356           | 321.370.500           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ               | 2.523.813.794         | 2.253.310.423         |
| Thuế phí và lệ phí                  | 269.243.123           | 349.417.722           |
| Chi phí dự phòng                    | 1.092.609.529         | 1.007.433.461         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 1.903.870.139         | 2.324.881.869         |
| Chi phí bằng tiền khác              | 3.410.764.928         | 2.259.722.018         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>19.164.302.640</b> | <b>18.528.945.008</b> |

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

|                                           | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND     |
|-------------------------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                      |                        |                     |
| Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình     | 62.981.820             | -                   |
| Thanh lý công cụ dụng cụ                  | -                      | 4.545.455           |
| Thu phạt hợp đồng                         | 59.163.464             | 74.702.280          |
| Thu nhập khác                             | -                      | 32.862.047          |
| <b>Tổng</b>                               | <b>122.145.284</b>     | <b>112.109.782</b>  |
| <b>Chi phí khác</b>                       |                        |                     |
| Phạt thuế và chậm nộp                     | 2.495.072.501          | 1.235.335           |
| Chi phí khác                              | 430.922.867            | 146.732.004         |
| <b>Tổng</b>                               | <b>2.838.625.368</b>   | <b>147.967.339</b>  |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b> | <b>(2.716.480.084)</b> | <b>(35.857.557)</b> |

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                            | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>                              | <b>27.763.065.079</b> | <b>31.514.694.419</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                  | 3.403.724.954         | 186.623.892           |
| - <i>Phạt thuế và chậm nộp</i>                                             | <i>2.491.048.218</i>  | <i>1.235.335</i>      |
| - <i>Chi phí không được trừ</i>                                            | <i>912.676.736</i>    | <i>185.388.557</i>    |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                  | 18.600.000.000        | 13.237.500.000        |
| - <i>Cổ tức được chia</i>                                                  | <i>18.600.000.000</i> | <i>13.237.500.000</i> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN</b>                               | <b>12.566.790.033</b> | <b>18.463.818.311</b> |
| Thuế suất thuế TNDN                                                        | 20%                   | 20%                   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                         | 2.513.358.007         | 3.692.763.662         |
| Giảm trừ thuế TNDN đã nộp đối với doanh thu<br>bất động sản thu tiền 1 lần | (133.931.256)         | (133.931.256)         |
| Truy thu TNDN năm trước                                                    | 788.764.708           | -                     |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                        | <b>3.168.191.459</b>  | <b>3.558.832.406</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                                                       | <b>Năm 2024</b>    | <b>Năm 2023</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                       | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | 133.931.256        | 133.931.256        |
| <b>Tổng</b>                                                                                           | <b>133.931.256</b> | <b>133.931.256</b> |

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | <b>Năm 2024</b>        | <b>Năm 2023</b>        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 19.999.606.163         | -                      |
| Chi phí nhân công                | 10.214.529.869         | 10.012.809.015         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 16.016.511.776         | 33.882.604.318         |
| Chi phí dự phòng                 | 1.092.609.529          | 1.007.433.461          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 213.213.004.322        | 358.933.942.707        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 4.363.680.908          | 3.359.644.509          |
| <b>Tổng</b>                      | <b>264.899.942.567</b> | <b>407.196.434.010</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

## 7. THÔNG TIN KHÁC

## 7.1 Thông tin về các bên liên quan

Công ty có các bên liên quan như sau:

| <b>Bên liên quan</b>                                                                                                                                 | <b>Mối quan hệ</b>    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco                                                                                                                      | Công ty mẹ tối cao    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                                                                                           | Công ty mẹ            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Phú Mỹ                                                                                                           | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế                                                                                                         | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư du lịch sinh thái quốc tế                                                                                                     | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Taseco Invest                                                                                                                        | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long                                                                                                                     | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Yên Bình                                                                                                           | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TAH                                                                                                                           | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần xây dựng IKCONS                                                                                                                      | Công ty con           |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam                                                                                                                      | Công ty con           |
| Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global                                                                                                                | Công ty con           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng                                                                                        | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng                                                                                                                     | Cùng Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco                                                                                                            | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Đà Nẵng                                                                                                    | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Sài Gòn                                                                                                    | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng                                                                                                            | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư truyền thông Taseco                                                                                                           | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần suất ăn hàng không Việt Nam                                                                                                          | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga Quốc tế Đà Nẵng                                                                                              | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco                                                                                                             | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Phú Quốc                                                                                                   | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hà Linh                                                                                                                      | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Hàng không Việt Nam                                                                                                 | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Tây Hà                                                                                                             | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL                                                                                                             | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tràng An                                                                                                         | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây                                                                                                                      | Công ty liên quan     |
| Công ty TNHH quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long                                                                                                             | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TDH Hà Nội                                                                                                                  | Công ty liên quan     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2                                                                                                            | Công ty liên kết      |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này | Ảnh hưởng đáng kể     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt**

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

| Bên liên quan                                                         | Tính chất giao dịch | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng | Lương và thù lao    | 2.564.051.921   | 2.268.803.355   |

*Chi tiết như sau:*

| Họ và tên                                                     | Chức danh                                       | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>                   |                                                 | <b>162.000.000</b>   | <b>304.000.000</b>   |
| Ông Nguyễn Trần Tùng                                          | Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)         | 22.500.000           | -                    |
| Ông Đào Tiến Dương                                            | Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)       | 22.500.000           | 160.000.000          |
| Ông Nguyễn Đức Hà                                             | Thành viên                                      | 27.000.000           | 36.000.000           |
| Bà Cao Thị Lan Hương                                          | Thành viên                                      | 27.000.000           | 36.000.000           |
| Ông Nguyễn Đức Lai                                            | Thành viên                                      | 27.000.000           | 36.000.000           |
| Ông Đặng Huy Khôi                                             | Thành viên                                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| <b>Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>                       |                                                 | <b>84.000.000</b>    | <b>84.000.000</b>    |
| Bà Trần Thị Loan                                              | Trưởng BKS                                      | 27.000.000           | 36.000.000           |
| Ông Đỗ Lê Nam                                                 | Thành viên BKS                                  | 18.000.000           | 24.000.000           |
| Bà Vũ Thị Khánh Hà                                            | Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)      | 9.000.000            | 24.000.000           |
| Ông Đặng Xuân Hiến                                            | Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)        | 9.000.000            | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco                    |                                                 | 21.000.000           | -                    |
| <b>Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b> |                                                 | <b>2.267.051.921</b> | <b>1.880.803.355</b> |
| Ông Nguyễn Đức Lai                                            | Tổng Giám đốc                                   | 893.902.500          | 858.565.000          |
| Ông Khuất Trung Thắng                                         | Phó Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 01/11/2024) | 134.813.333          | -                    |
| Ông Nguyễn Song Hà                                            | Phó Tổng Giám đốc                               | 649.940.000          | 639.850.000          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch với các bên liên quan**

| Bên liên quan                                | Mối quan hệ                           | Tính chất           | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bán hàng</b>                              |                                       |                     | <b>216.087.001.071</b> | <b>345.669.398.734</b> |
| Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế | Cùng Công ty mẹ                       | Phí dịch vụ         | 452.180.252            | 481.312.167            |
| Công ty cổ phần xây dựng IKCONS              | Công ty con                           | Phí dịch vụ         | 519.906.165            | 484.945.987            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco   | Công ty mẹ                            | Thi công            | 215.114.914.654        | 344.703.140.580        |
| <b>Mua hàng</b>                              |                                       |                     | <b>48.269.400.467</b>  | <b>50.334.722.330</b>  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco              | Công ty mẹ<br>tối cao                 | Thuê xe             | 318.181.820            | 763.636.368            |
| Công ty Cổ phần quản lý bất động sản quốc tế | Cùng công ty mẹ                       | Phí dịch vụ         | 6.553.430.573          | 6.925.373.547          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO   | Công ty mẹ                            | Mua công cụ         | -                      | 16.000.000             |
| Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long             | Công ty<br>cùng Tập đoàn              | Mua dịch vụ         | 36.666.669             | 86.209.512             |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh     | Công ty liên quan<br>của người nội bộ | Mua dịch vụ         | -                      | 86.363.636             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông TASECO   | Công ty<br>cùng Tập đoàn              | Mua dịch vụ         | -                      | 2.777.778              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Ikcons              | Công ty con                           | Thi công            | 41.361.121.405         | 42.454.361.489         |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                   |                                       |                     | <b>20.876.285.595</b>  | <b>18.556.144.424</b>  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS              | Công ty con                           | Cổ tức<br>được chia | 12.750.000.000         | 12.750.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam              | Công ty con                           | Cổ tức<br>được chia | 5.850.000.000          | 487.500.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco   | Công ty mẹ                            | Lãi cho vay         | 2.276.285.595          | 5.318.644.424          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan**

| Bên liên quan                                | Mối quan hệ        | Tính chất                  | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|----------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                   |                    |                            | <b>226.816.955.376</b> | <b>251.217.097.460</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco   | Công ty mẹ         | Thi công                   | 226.813.728.595        | 251.217.097.460        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS              | Công ty con        | Khác                       | 3.226.781              | -                      |
| <b>Trả trước cho người bán</b>               |                    |                            | <b>103.674.634.267</b> | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS              | Công ty con        | Thi công                   | 103.674.634.267        | -                      |
| <b>Phải thu khác</b>                         |                    |                            | <b>16.008.957.823</b>  | <b>7.018.644.424</b>   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco   | Công ty mẹ         | Lãi chậm trả               | 5.808.957.823          | 5.318.644.424          |
| Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam              | Công ty con        | Cổ tức                     | -                      | 1.700.000.000          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS              | Công ty con        | Cổ tức                     | 10.200.000.000         | -                      |
| <b>Phải trả người bán</b>                    |                    |                            | <b>19.495.860.008</b>  | <b>7.578.882.995</b>   |
| Công ty Cổ phần ĐT &XD số 4.2                | Công ty liên kết   | Mua hàng                   | -                      | 4.532.908.022          |
| Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế | Cùng Công ty mẹ    | Mua hàng                   | 444.696.014            | 713.587.135            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco   | Công ty mẹ         | nhận chuyển nhượng cổ phần | -                      | 17.600.000             |
| Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long             | Cùng công ty mẹ    | Mua dịch vụ                | -                      | 4.800.000              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco   | Cùng hệ thống      | Mua dịch vụ                | -                      | 3.000.000              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS              | Công ty con        | Thi công                   | 19.051.163.994         | 2.306.987.838          |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>              |                    |                            | <b>108.592.494.563</b> | <b>-</b>               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO   | Công ty mẹ         | Thi công                   | 108.592.494.563        | -                      |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện</b>              |                    |                            | <b>133.931.250.000</b> | <b>133.931.250.000</b> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco              | Công ty mẹ tối cao | Thuê văn phòng dài hạn     | 133.931.250.000        | 133.931.250.000        |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

*Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2025*

**Người lập biểu**

**Bé Thị Trà**

**Kế toán trưởng**

**Phạm Thị Kiều Trang**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Đức Lai**